

## **Entschliessungsantrag**

der Bundesräte Schimböck, <sup>Schennach Stefan</sup>~~Dr. Ruperta Lichtenegger~~, Gabriele Mörk,  
Mag. Klug  
und KollegInnen

betreffend notwendige Änderungen im österreichischen Wohnrecht

eingebraucht im Zuge der Debatte über den Beschluss des Nationalrates vom 24. Mai 2006 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002, das Mietrechtsgesetz, das Landpachtgesetz und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2006)

Wie Arbeit und Gesundheit ist Wohnen ein Grundbedürfnis der Menschen. Wohnen muss leistbar und qualitativ hochwertig sein. Diese Zielsetzung steht für uns SozialdemokratInnen an oberster Stelle. Die Menschen sollen sich Wohnen nach ihren jeweils eigenen Bedürfnissen leisten können und in ihren Wohnverhältnissen gesichert sein.

Die Wohnbauförderung ist ein Instrument einer geordneten Wohnungspolitik und zukunftsorientierten Infrastrukturpolitik.

Nur durch die Wohnbauförderung kann gewährleistet werden, dass ein ausreichendes Angebot an leistbaren und modernen Miet-, Eigentumswohnungen und Eigenheimen geschaffen wird. Insbesondere junge Familien haben damit die Möglichkeit, in qualitativvollen, gesunden und leistbaren Wohnungen leben zu können. Die Wohnbauförderung darf nicht als Sozialhilfe missverstanden werden; sie ist ein wichtiger Faktor für eine faire Gesellschaft mit mehr Chancengerechtigkeit und für den Klimaschutz.

Gesichertes und leistbares Wohnen ist eine Grundvoraussetzung, um am sozialen Leben einer Gesellschaft teilhaben und teilnehmen zu können.

Es war daher eine der größten Errungenschaften unserer Vorfahren, dass der Kündigungsschutz bei Mietverträgen eingeführt wurde. Dieser schützt vor willkürlichem Verlust der Wohnung.

Es ist daher ein sozialpolitischer Rückschritt, dass durch die Öffnung der Befristungsmöglichkeiten der befristete Vertrag zum Regelvertrag wurde.

Das Fehlen von klaren gesetzlichen Richtlinien für Zu- und Abschläge im Richtwertsystem hat zu einem an Missbrauch grenzenden Wildwuchs von Zuschlägen geführt und die Beurteilung der Mietzinsobergrenzen derart erschwert, dass auch Immobilienfachleute keine verlässlichen Vorausprognose abgeben können, wie hoch die zulässige Miete sein darf.

Der Betriebskostenkatalog ist im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes durch die MieterInnen bezüglich der überwälzbaren Kosten zu durchforsten. Es muss zu einer echten Senkung der Betriebskosten kommen, wozu zugleich dem Klimaschutz dienende Sanierungsmaßnahmen maßgeblich beitragen können.

Wohnungssuchende sind bei Mietvertragsabschluss mit hohen Kosten konfrontiert. Maklerprovisionen und Kautionen erhöhen die tatsächlichen Wohnkosten enorm.

Auch für den Bereich der Geschäftsraummieten nahm die Anzahl der befristeten Mietverträge enorm zu und die Mieten für Geschäftslokale haben sich in den letzten zehn Jahren verdrei- bis versechsfacht. Durch die Wohnrechts-Novelle 2006 droht ein weiterer Anstieg der Mieten für Geschäftslokale und das damit verbundene Aus für viele kleine und mittlere Betriebe. Damit verursachte die wirtschaftsfeindliche Politik der schwarz-blau-orangen Bundesregierung das Sterben von Geschäftsstraßen und eine erhebliche Beeinträchtigung der Nahversorgung, welche auch negative Auswirkungen auf die Wohnqualität der betroffenen Wohngegenden hat.

Durch die zwei Wohnrechtsnovellen der schwarz-blau-orangen Regierung wurden die Rechte der Mieter erheblich eingeschränkt und die Rechtsdurchsetzung wesentlich erschwert.

Aus diesem Grund stellen die unterfertigten Bundesräte daher folgenden

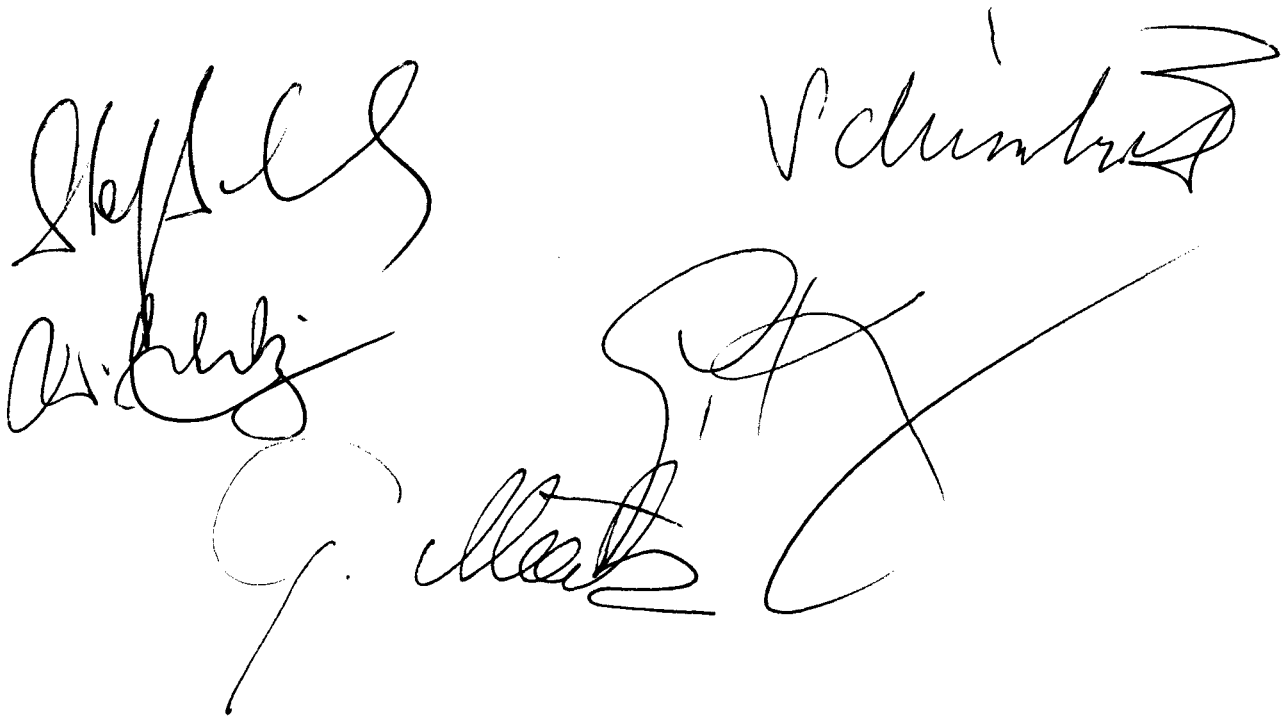
### **Entschliessungsantrag:**

Der Bundesrat wolle beschließen:

Die Bundesministerin für Justiz wird aufgefordert, Gesetzesvorlagen auszuarbeiten und dem Parlament zuzuleiten, welche das Ziel verfolgen, nachfolgende Forderungen in geeigneter Weise umzusetzen:

1. Der Anwendungsbereich – und damit der Preisschutz – des Mietrechtsgesetzes soll auf andere Mietverhältnisse ausgedehnt werden.
2. Durch die Begrenzung der Zuschläge auf max. 25 Prozent vom Richtwert und einen Katalog der erlaubten Zu- und Abschläge soll der Zuschlagedschungel eingegrenzt werden.
3. Die Richtwerthöhe soll durch die jeweilige Landesgesetzgebung beschlossen werden und damit der politischen Verantwortung unterliegen.
4. Der Lagezuschlag soll höhenmäßig auf max. 10 Prozent des Richtwertes begrenzt werden.
5. Die Mietzinshöhe soll ohne Verfristung jederzeit überprüft werden können.
6. Ein gesetzlicher Indexsprung von fünf Prozent an Wertanpassungen soll für alle Mieten gelten, um die jährlichen Mietensteigerungen zu verhindern.
7. Der unbefristete Vertrag soll wieder zur Regel werden. Befristungen ziehen hohe Umzugskosten nach sich und verhindern die Durchsetzung von Mieterrechten
8. Vermietete Ausstattungskriterien müssen zwingend in die Erhaltungs- und Erneuerungspflicht des Vermieters fallen.
9. Ein klarer Mietzinzminderungskatalog soll Rechtssicherheit schaffen.
10. Die Herausnahme der Grundsteuer (als Vermögenssteuer der Hauseigentümer) und der Versicherungsprämien (Risikoabwälzung des Vermieters) aus dem Betriebskostenkatalog und
11. MieterInnen sollen ein Minderungsrecht des Verwaltungshonorars und des Reinigungsentgelts erhalten, wenn die entsprechenden Pflichten nicht erfüllt wurden.
12. Beschränkung der Kautions auf max. zwei Bruttomonatsmieten, zwingende Mindestverzinsung der Kautions und erleichterte Rückforderung im Außerstreitverfahren.
13. Kostenteilung der Vergebührung des Mietvertrages zwischen MieterIn und VermieterIn.
14. Maklergebühren sollen nur noch vom Auftraggeber bezahlt werden.

15. Mietzinsvorauszahlungen sollen zum gesetzlichen Zinssatz verzinst und auf die Laufzeit berechnet werden.
16. Vertragserrichtungskosten sollen nicht mehr auf MieterInnen überwält werden können.
17. Heizkosten sollen als Nebenkosten des Wohnens dem begünstigten Umsatzsteuersatz unterliegen.
18. Keine ausschließliche Überwälzung von Errichtungs- und Instandhaltungskosten von Heizanlagen bei Contractingverträgen.
19. Alle Rechte und Pflichten aus dem Wohnrecht sollen ohne Kostenrisiko im Außerstreitverfahren durchgesetzt werden können.
20. Auch WohnungseigentümerInnen sollen ihre Rechte schon bei den Schlichtungsstellen durchsetzen können.



The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there are two distinct signatures, one above the other. In the center, there are several overlapping initials and a signature. On the right, there is a large, stylized signature that appears to be 'Schmidt'.